



# WILSON HOUSES PACT: INTRODUCCION AL MANEJO DE LA PROPIEDAD

14 de Noviembre de 2023 | 3:00 pm a 4:00 pm | Wilson Houses Community Room, 425 E 105th St, Nueva York, NY 10029

14 de Noviembre de 2023 | 6:00pm a 8:00pm | DREAM Charter School East Harlem, 1991 2nd Ave, Nueva York, NY 10029

# AGENDA

- 01. DESCRIPCIÓN DE PACT**
- 02. DÓNDE ESTAMOS AHORA**
- 03. INTRODUCCIÓN A SHINDA**
- 04. PRÓXIMOS PASOS Y CONTÁCTENOS**
- 05. PREGUNTAS Y RESPUESTAS**



01.

# DESCRIPCIÓN DE PACT



# ¿QUÉ ES EL PACTO?

- NYCHA necesita \$ 78.3 mil millones para renovar y modernizar por completo sus viviendas, pero el gobierno federal ha proporcionado solo una fracción de los fondos necesarios.
- A través de PACT, los desarrollos se incluyen en la Demostración de asistencia de alquiler (RAD) y se convierten en un programa más estable con fondos federales llamado Sección 8 basada en proyectos.
- PACT desbloquea fondos para completar reparaciones integrales mientras mantiene las viviendas permanentemente asequibles y garantiza que los residentes tengan los mismos derechos básicos que poseen en el programa de vivienda pública.

## INVERSIONES Y MEJORAS DEL PACT



*Apartamento renovado en Twin Parks West*



*Mejoras del sitio en Baychester*



*Techo reparado y sistema de paneles solares en Ocean Bay (Bayside)*



*Entrada del edificio renovado en Ocean Bay (Bayside)*

# ¿CÓMO FUNCIONA EL PACT?

PACT depende de asociaciones con socios de desarrollo privados y sin fines de lucro, que se seleccionan en función de los aportes de los residentes.

## REPARACIONES INTEGRALES

Los socios de desarrollo aportan experiencia en diseño y construcción. Se ocupan de todas las necesidades físicas en el desarrollo.

## GESTIÓN PROFESIONAL

Los socios administradores de propiedades son responsables de la operación y el mantenimiento diarios de los edificios y terrenos.

## SERVICIOS MEJORADOS

Las asociaciones con proveedores de servicios sociales ayudan a mejorar los servicios y la programación en el sitio a través de los aportes de los residentes.

## CONTROL PÚBLICO: NYCHA Y RESIDENTES

Su desarrollo permanecerá bajo control público. Después de la conversión, NYCHA seguirá siendo propietaria del terreno y los edificios, administrará el subsidio de la Sección 8 y la lista de espera, y supervisará las condiciones en el desarrollo. Cuando sea necesario, la NYCHA puede intervenir para resolver cualquier problema que pueda surgir entre los residentes y el nuevo equipo de administración de la propiedad.

# PROTECCIONES RESIDENTES EN EL PACT

- ✓ El alquiler será el 30% de los ingresos de su hogar.\*
- ✓ Tendrá derecho a organizarse.
- ✓ Las asociaciones de vecinos seguirán recibiendo financiación.
- ✓ Tendrá derecho a renovar sus contratos de arrendamiento.
- ✓ Su solicitud no se volverá a examinar después de la conversión.
- ✓ Podrá agregar familiares a sus contratos de arrendamiento.
- ✓ Seguirá teniendo derechos de sucesión.
- ✓ Podrá tener audiencias de quejas.
- ✓ Tendrá la oportunidad de postularse para puestos de trabajo creados por PACT.

\*Pueden aplicarse excepciones a los hogares que pagan un alquiler fijo, son participantes actuales de la Sección 8 basados en inquilinos o una familia mixta, según lo define HUD.

02.

## DONDE ESTAMOS AHORA



# Resumen: Dos Talleres Comunitarios

- Primer taller de residentes: espacios comunitarios interiores  
Junio de 2023  
Sala comunitaria, instalaciones de lavandería, entradas y vestíbulos, mejoras en basura y reciclaje, seguridad
- Segundo taller de residentes: espacios comunitarios exteriores  
Agosto de 2023  
Espacios comunitarios al aire libre, áreas de fitness al aire libre, asientos, jardines y áreas de juego para niños
- Evento Comunitario de Wilson Houses  
Diciembre de 2023
- Próximos talleres: renovaciones de apartamentos y espacios comunes, firma de contratos de arrendamiento, preparación para la conversión  
A determinar, Invierno y Primavera de 2024



03.

## INTRODUCCIÓN A SHINDA



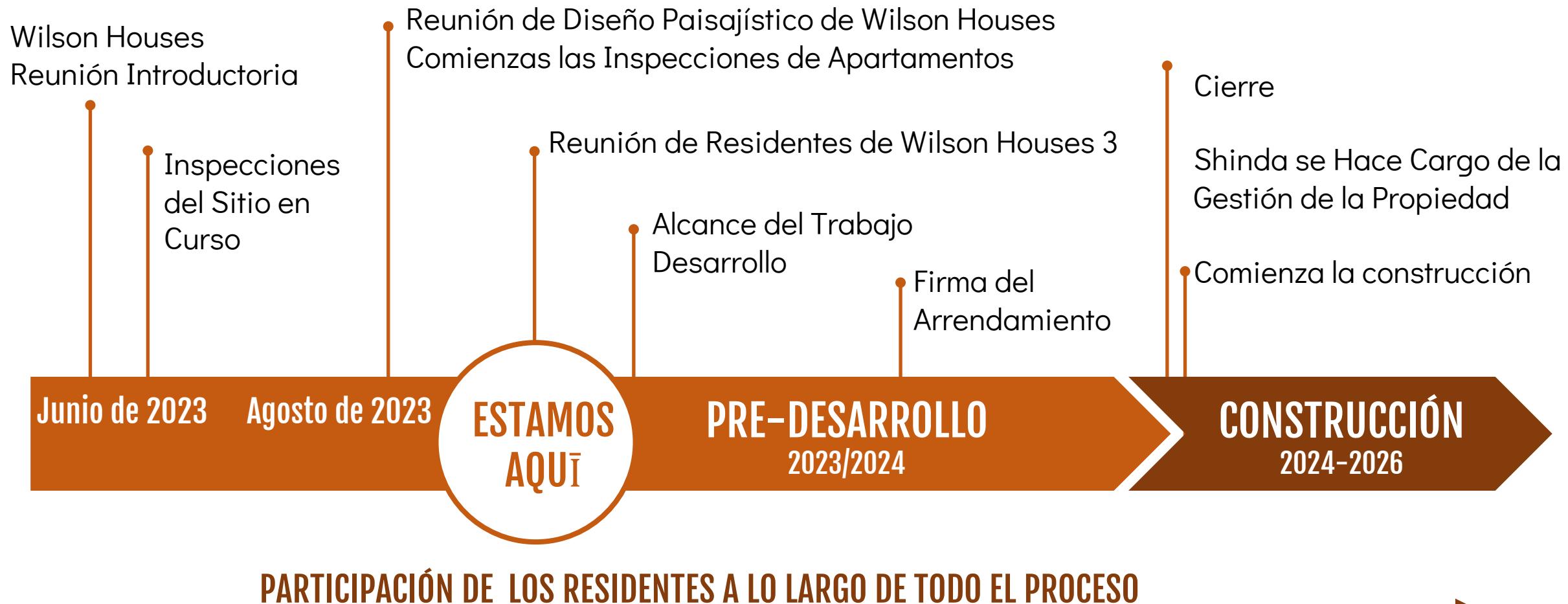
# Nuestra Misión

**Shinda Management Corporation** ofrece servicios de administración de propiedades de calidad en todos los niveles de nuestra organización. Cada miembro de nuestro equipo se esfuerza por cumplir nuestra visión de excelentes servicios al cliente tanto para nuestros clientes como para los residentes. Nos comprometemos a proporcionar Servicios de Consultoría y Gestión de Propiedades Inmobiliarias de calidad.



(SHINDA SIGNIFICA "SUPERAR" EN SWAHILI)

# Cronograma del Proyecto



# Transformación to PACT

- Shinda asumirá la responsabilidad como nuevo administrador de propiedades en Wilson Houses el día de la conversión (2024)
- Para familiarizarse con los residentes y sus necesidades, Shinda ha iniciado el proceso de incorporación
- El estilo de gestión de Shinda incorpora tecnología e innovación, mejorando nuestra comunidad
- El nuevo personal se encargará de todas las facetas de la gestión de los edificios
- NYCHA continúa siendo propietario de la propiedad y supervisa el programa PACT



(SHINDA SIGNIFICA "SUPERAR" EN SWAHILI)

# Quiénes Somos

- Shinda fue creada en 1980
- 42 años de exitosa gestión inmobiliaria
- Gestión de más de 6.000 unidades en la zona tri-estatal
- Incorporar la tecnología y la innovación a la gestión inmobiliaria
- La transparencia y la rendición de cuentas son nuestra prioridad
- Propiedad minoritaria
- Hacer que nuestras comunidades sean mejores, más fuertes y más seguras
- Personal experimentado que hace un trabajo de calidad para usted
- Prop-tech --> mejor servicio



(SHINDA SIGNIFICA "SUPERAR" EN SWAHILI)

# ¿Qué Ofrecemos?

- Línea de solicitud de reparaciones 24/7
- Se utiliza Yardi para realizar un seguimiento de los tickets de trabajo y el cumplimiento del sitio
- Pagos de alquiler en línea
- Órdenes de trabajo electrónicas
- Supervisión de infracciones
- Mantenimiento regular del edificio
- Mantenimiento de las medidas de seguridad, como cámaras, nuevas cerraduras de puertas e intercomunicadores de video
- Cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias
- Inspecciones periódicas de edificios
- Mantenimiento preventivo
- Gestión de residuos y control de plagas



# Alcance del Trabajo: Interior

Este alcance del trabajo es solo un resumen y se perfeccionará aún más con las aportaciones de los residentes, los líderes residentes, NYCHA y el equipo de socios de PACT

## Interiores de apartamentos

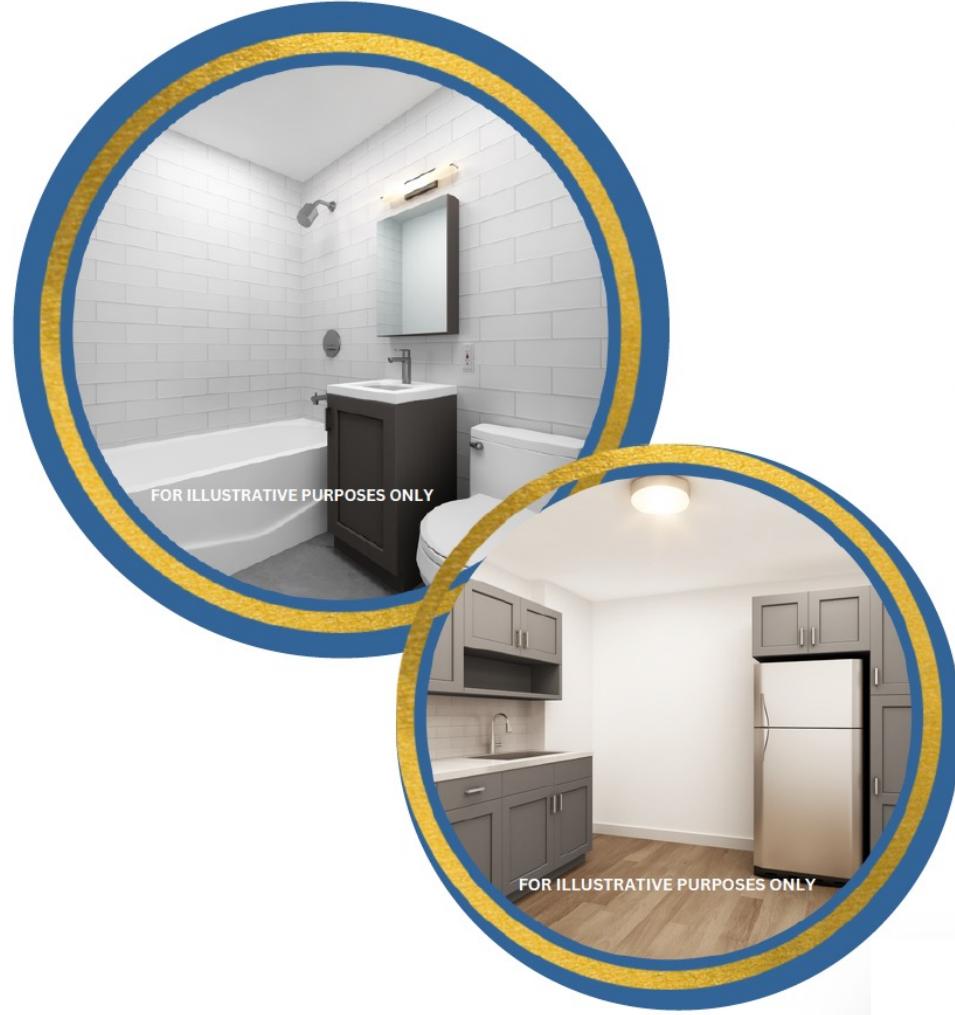
- Nuevos armarios y encimeras de superficie sólida en cocinas
- Nuevos tocadores y botiquines en los baños
- Nuevos cerramientos para paredes y bañeras, nuevos accesorios c
- Nuevas luminarias y electrodomésticos energéticamente eficientes
- Nuevo suelo en todas partes
- Nuevas puertas y materiales

## Mejoras en las Zonas Comunes

- Lobby y embellecimiento de zonas communes
- Medidas de seguridad mejoradas, incluyendo iluminación, cámara intercomunicación
- Nuevos buzones

## Encuestas/Inspecciones de edificios

- Inspecciones de apartamentos
- Inspecciones de zonas comunes



# Alcance del Trabajo: Exterior, Mejoras en los Sistemas y Más

Este alcance del trabajo es solo un resumen y se perfeccionará aún más con las aportaciones de los residentes, los líderes residentes, NYCHA y el equipo de socios de PACT

## Exterior del Edificio

- Nuevas ventanas energéticamente eficientes y conformes a la normativa
- Reemplazo y reparación de techos
- Nuevas entradas y vestíbulos de edificios conformes a la normativa
- Nueva iluminación en las entradas para mayor seguridad

## Sistemas del Edificio

- Sistemas de calefacción y refrigeración modernizados
- Modernización de los ascensores existentes, incluidas las cabinas
- Generadores de energía de respaldo

## Mejoras del Sitio y Servicios

- Nuevos jardines, jardineras, bancos y áreas recreativas
- Mejora de aceras y cercas
- Espacios comunitarios y programas/servicios renovados
- NYCHA y el equipo de socios de PACT

## Alcance a los Residentes y Participación Cívica

- Encuestas
- Alcance puerta a puerta a los residentes
- Reuniones de residentes y reuniones de AT
- Línea directa y correo electrónico 24/7



ALL RENDERINGS ARE ILLUSTRATIVE; BUILDING FROM EXTERIOR

# Proceso de Orden de Trabajo

Crear un número de ticket por teléfono/en línea



Shinda recibe una notificación con su información y las reparaciones que usted necesita



Usando Yardi, se genera una orden de trabajo



El personal de Shinda en el lugar se comunica con usted para programar reparaciones que no sean de emergencia dentro de las 24 horas posteriores a su llamada



El superintendente va a su piso para hacer las reparaciones



Se toman fotos antes y después de las reparaciones, utilizando Yardi para asegurarse de que el trabajo se haya realizado correctamente



Cuando se completan las reparaciones, Shinda revisa la orden de trabajo electrónica para asegurarse de que el trabajo fuera satisfactorio

**“24/7” Tenant Repairs Request Line**



**(585) 332-4871**

After Off. Hrs. Emergency Repairs – [Call \(718\) 740-0416](tel:(718)740-0416)

Property Manager's Office Number – [\( \) -](tel:)



Calls are logged and recorded as shown below

Log New Request 67 Records Found

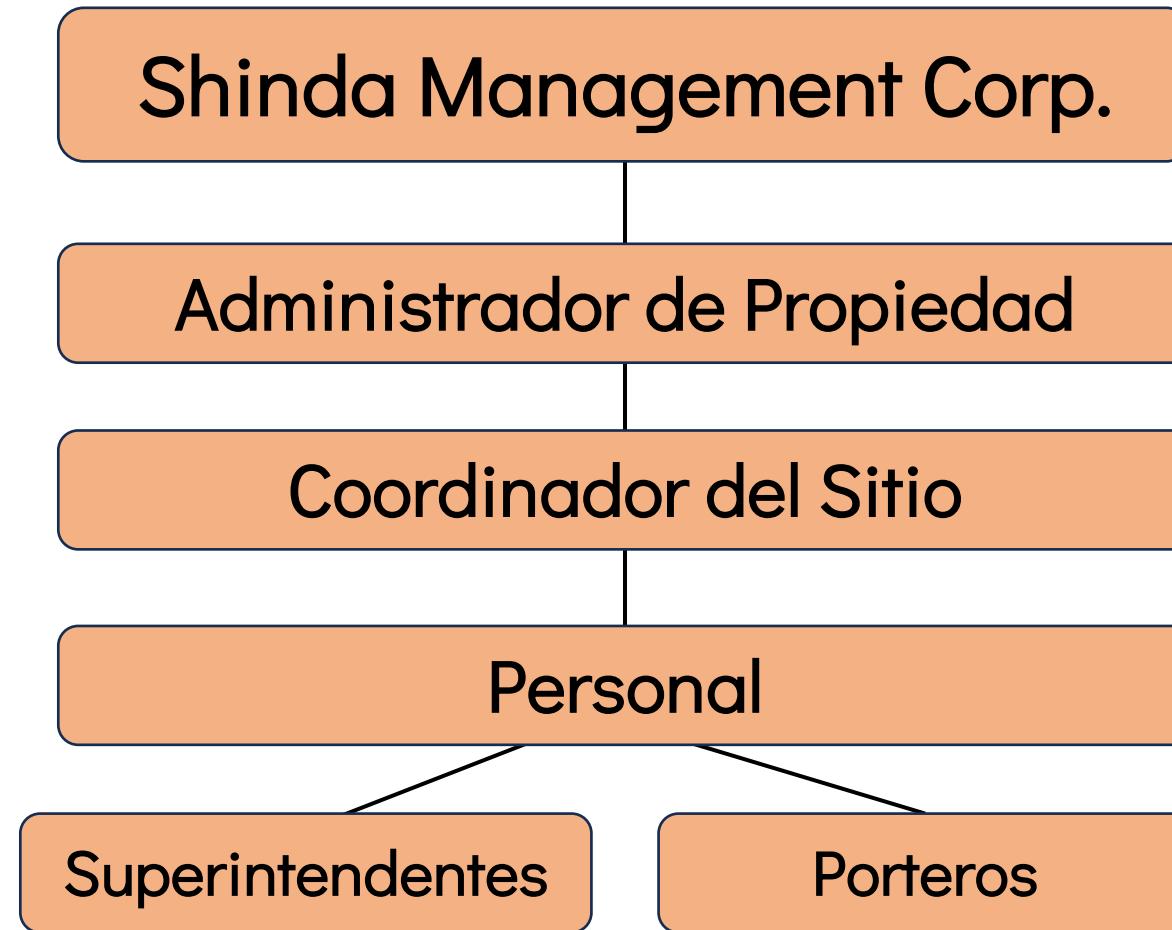
REQUEST #	DATE	PROPERTY #	APT #	CATEGORY #	TYPE #	STATUS #
10477	1/6/2020	1 Albany Avenue	3T	Plumbing	Leak	IN PROGRESS
10477	1/6/2020	1 Albany Avenue	3T	Plumbing	Leak	IN PROGRESS

CALL INFO Requester: Caller from PT  
REQUEST DETAILS Location: 3T  
Last Update: 1/6/2020 10:45:44 AM  
Manager:   
Comments:   
Buttons:

Optional Web Account [www.tenantsuite.com](http://www.tenantsuite.com)

Web Access Code from property manager

# Plan de Personal de Wilson Houses



# Testimonios de Residentes

*"Shinda siempre está disponible para ayudar a resolver el problema"*

*"El personal de Shinda es profesional, respetuoso e ingenioso"*

*"El edificio siempre está limpio"*

*"Mantenimiento estará allí el mismo día o el siguiente"*

*"Shinda ha mantenido la propiedad y sus alrededores limpios y ordenados"*

*"Estoy muy satisfecho con mi experiencia"*

*"Mi experiencia con Shinda ha sido genial"*



04.

## SIGUIENTES PASOS Y CONTÁCTENOS



# Continúan las Inspecciones de Apartamentos - Oct-Dic 2023

El equipo de PACT está en proceso de realizar inspecciones de todos los apartamentos en busca de plomo, asbestos y más. Intentaremos adaptarnos a los horarios de los residentes siempre que sea posible.

Comuníquese con Jessie Cohen de inmediato si necesita reprogramar al: 917-932-0077 ext. 131



¿Cómo se me informará de la fecha de mi inspección?

El equipo de PACT ha proporcionado un aviso previo de su fecha de inspección dos semanas antes a través de un aviso en papel en su puerta, y una semana antes por teléfono.



¿Cómo debo prepararme para mi inspección?

El aviso tendrá instrucciones específicas sobre cómo prepararse para la inspección.

Asegúrese de que el apartamento sea accesible a la hora programada y de que haya una persona de 18 años o más presente.

# Inspecciones

- ✓ El 15 de mayo de 2023, ALC Environmental comenzó a realizar inspecciones de plomo, asbestos, moho y radón dentro de los apartamentos.
- ✓ El equipo ha llamado y distribuido volantes y correos electrónicos con anticipación para informar a los residentes de las fechas y horas de las citas.
- ✓ Las citas fallidas deben ser reprogramadas.
- ✓ Las inspecciones son cruciales para garantizar que el equipo pueda remediar cualquier problema ambiental que esté presente antes de que comience la construcción.
- ✓ Los residentes podrán identificar a todos los miembros del equipo de PACT Partners por sus insignias.



Wilson Houses PACT Partners



# INFORMACIÓN DE CONTACTO

Contacta con el equipo de PACT si tienes alguna pregunta

**TELÉFONO:**

917-924-2746

**CORREO ELECTRÓNICO:**

WilsonHousesPACT@gmail.com

**SITIO WEB:**

[www.WilsonHousesPACT.com](http://www.WilsonHousesPACT.com)

Para obtener ayuda con problemas de administración y reparación, comuníquese con el Centro de atención al cliente (CCC) de NYCHA:

**TELÉFONO:**

718-707-7771

Para obtener información sobre reuniones futuras, cronogramas de inspección actualizados y oportunidades de participación de los residentes, escanee el código QR o visite [www.WilsonHousesPACT.com](http://www.WilsonHousesPACT.com)



05.

## PREGUNTAS Y RESPUESTAS



# ¡GRACIAS!

Wilson Houses PACT Partners está entusiasmado y ansioso por trabajar junto con los residentes para llevar su visión de renovación integral del concepto a la realidad. ¡Gracias por la oportunidad!



Wilson Houses PACT Partners

